

从那个收3%中介费上市的贝壳,看其背后的垄断质疑



买套300万的房子,要收9万的中介费。不打折,还得先缴费。很多购买二手房的买家,在社交媒体上抱怨,这种看上去“天价”的收费标准,是否合理。

自从2018年“链家上海逆市上调中介费”至3%后,贝壳就陆陆续续开启了调整全国中介费标准的进程。而后的为加快上市进程快速扩张,时常会出现一个小区门口有

多达5~6家的贝壳加盟店。近乎疯狂的催跑,终于换来了2019年交易总额21万亿,房屋交易220万套的辉煌战绩。

这是在房市相对平稳的2019年中,所完成的业绩。创始人左晖的鞭策,确实奏效了。甚至还让不少加盟的中小中介,为之疯狂。在他们言语中,中国的房市就像是回到了疯狂的那几年中,“再不买就没机会了”

成为他们脱口而出的口头禅。

从中介的那些鸡血口头禅说起

中介的“野蛮”生长,在于其对中介经纪人的血性影响。如果你最近上链家、贝壳APP看房,浏览没几页就会弹出一个“升级服务”的提醒,一旦你点击后,你有重点浏览过的几个“楼盘负责人”就会火速给你电话,让加微信,给你匹配房源。基本上,逛个几次下来,手机微信中加上3~4个中介是有的。

他们有的会不停给你“适时匹配”房源,有的则不停在朋友圈中更新各种“敲蛋”(庆祝新房购买者的一种抽奖方式)、区域利好信息、某楼盘暴涨信息,甚至催买段子等等。他们还会时常扮演着你的朋友、你的老乡,甚至你的亲人(同宗)。相信,几乎每个微信中有中介的朋友,都看到过类似——“买房唯一的风险就是观望”“这辈子唯一没有骗过你的人,就是房产中介”等鸡汤催买文。而他们也陶醉其中,仿佛这些房产经纪人入职后,都成为了懂得中国战略,明知未来五年发展的“高人”。

如果他们仅仅是某个地区某个街道旁的几家中介一席之言,那并不可怕。但贝壳却是一家对接全国超过45万经纪人的超级大平台。

全国连锁背后,可怕的“联动”能力疫情还未结束,深圳、东莞的楼市却异常火热,朋友圈中的各种“利好”带来了大量

的潜在购房客户。不少北方人、深圳人被当地的中介“转介”到东莞去买房,大量的购房资金在短时间内让该地区的房价暴涨超过50%,直到被各大媒体频繁报道、政府接连三次出台“限购”类政策后,才逐渐降温。

其实这并非是联动能力的首次展示,早在2005年的上海就有不少开发商尝试过。但由于联动涉及的范围有限,形成规模的机会也不多。如今贝壳这类的全国连锁中介的出现,让外地联动的威力,在一次次暴涨中被验证,甚至逐渐催生出“跨城置业”的趋势。

住房不炒与“跨城置业”的不符逻辑

在“住房不能炒,房子是拿来住”的主旋律下,这种“跨城置业”的合理性究竟在哪里呢?养活庞大中介人的贝壳,又是否知晓这一切呢?他们否有所涉及或者是推进呢?虽然我们无从确认,但看着中介如今如此大的规模去外市做二三级联动,很难想象其背后的平台能独善其身。

好在如今,贝壳已成功赴美上市,当年B轮融资的“对赌”终于无需担心。但不知未来他们,是否还会放得下马不停蹄的扩张,和制定更能鞭策业绩策略,以及期望收取更高比例的中介费?

如果会,那下一场的“贝壳人”迎来的可能就不是一次简单的欢喜,而是一次风暴了。

(科技新发现 康斯坦丁/文)

人类活动对北美生态系统的影响超越冰川融化

诺贝尔化学奖得主、荷兰大气化学家保罗·克鲁岑于2000年提出了“人类世”概念。他认为,人类活动对地球的改变已开创一个新的地质年代,地球告别了1.17万年前开始的地质年代“全新世”。在随后的近20年时间里,科学界对于确立“人类世”这一新的地质年代的意见趋于一致,但关于“人类世”的起始时间则存在不同的观点。最近,《科学》网站发表了一篇文章,介绍了不久前在美国生态学会网络年会上发布的成果,同样是一方面坚定地支持确立“人类世”,同时也对如何确定“人类世”的起始时间给出了独立的研究成果。

包括农业在内的人类活动,对北美的动植物已造成了超越1万多年前冰川开始退缩所产生的影响。这是该项成果的基本结论。在过去250年中,北美森林和草原与过去14000年相比,迅速减少。这很可能归因于人类活动造成的影响。研究人员表示,该项成果是以数百种化石花粉样本为基础做出的,这支持了新地质年代的建立,“人类世”应始于250年前。

“冰期结束所产生的深远影响,怎样强调都不为过。”曼哈顿堪萨斯州立大学的生态学家扎克·拉塔杰克说。他没有参与上述工作,仅是强调,“人类活动产生的影响是如此惊人”。

十多年来,研究人员一直在争论人类从何时开始留下了深刻改变地球环境的烙印。一种观点认为,农业在数千年前改变了地球景观,破坏了以往动植物之间稳定的相互作用;也有人不同意,认为大规模的采矿和冶炼作业的起始,可以在冰川记录中追溯到几千年前,意味着“人类世”应始于工业革命



命。然而,对于地质学家而言,新的年代始于一个不同的信号:20世纪中叶,核爆炸和化石燃料使用量急剧上升。

但怀疑论者则认为,冰河时期对世界生态系统有着更大的影响。如何印证新观点呢?斯坦福大学的艾莉森·丝黛娜教授对古生态学数据库资料进行了研究,其中涵盖来自全球数千个站点的记录。她提出的问题是:在过去的14000年中,北美生态系统何时及怎样发生了突变?伴随气候变化的冰川大约在2万年前开始退缩,但在大约12800到11700年前发生过向寒冷脉冲回摆的新仙女木事件,此后,北美突然变暖,标志着我们当今所处的全新世开始。

为了回答所提问题,丝黛娜和同事研究了北美各地植被的变化,利用化石花粉确定了在任何给定时间存在的植物种类。在

1900年从湖底钻出的泥芯记录中,丝黛娜找到了400个具有足够准确年代确认的化石花粉样本,并进行了分析。

随后,她和同事们开始追踪了每个花粉样本随时间变化的情况,并密切关注其突变点。例如当草原变成森林或云杉林变成橡树林时,可能标志着整个生态系统的转变。研究人员观察了250年的间隔变化,进行两种类型的统计分析,分别找出短时和长期中断点。佐治亚理工学院的古生态学家珍妮弗·麦克奎尔说:“艾莉森使用了一些非常有创意和严格的方法。”

当最后一个冰河时代结束时,北美各地的森林和草原恢复生长,形成了持续几千年的稳定景观。丝黛娜通过分析后指出,人类活动改变了这一切。她的小组发现,从11000年前至1700年,每250年中100个站

中只会发生10次突变,但这一数字从1700年至1950年的250年间翻了一番,每100个站点出现过20个突变点。丝黛娜表示,大约在12000年前新仙女木事件冰盖退缩时,这个突变数字是15,说明250年前开始发生的人类活动影响,从土地利用出现的变化到环境污染,甚至气候变化,对生态系统的影响比最近的冰川变化影响还要大。

研究人员还对不同地区的变化程度进行了比较分析。在过去的250年中,美国中西部,西南部和东南部经历了从森林,草原和沙漠生态系统向农业和树木种植园的大规模转变。相比之下,在过去250年间,随着冰川融化,阿拉斯加,加拿大北部和西北太平洋的部分地区发生了更多变化。

加州大学圣克鲁斯分校的生态学家朱凯认为:“我们已经获得了关于气候变化的大量信息,但这项研究增加了土地利用方面的变化,会因大陆尺度的植物改变而导致气候变化加速。”

麦克奎尔认为这一结果令人担忧,植物是生态系统的基础,快速的变化预示着整个生态系统遭到破坏甚至存在崩溃风险。她和她的学生王悦也通过使用花粉数据检验了森林、冻土、沙漠和其他生物群落是如何在环境变化后伴随时而改变的,给出了“非常相似的趋势”。丝黛娜表示,结合各项成果,这项新的研究“消除了人们对构建新地质年代的任何疑问”。

尽管目前由34名成员组成的工作组大多数成员倾向认为20世纪中期是“人类世”的起点,但作为一个科学问题,在探讨的过程中,任何研究进展和成果都会促进人们加深对这一项工作意义和价值的认识。

WASHINGTON Cabinetry **华府橱柜** **病毒无情人有情,疫情期间安全营业,服务大家!** **Washington Cabinetry** 9-137

主营批发:装修公司工程队特惠套餐 **10x10 厨房橱柜\$1,000起** **电话: 703-466-5388** **传真: 703-476-8485**

●拥有华府地区最大现货橱柜仓库,当天提货,5年质保
●A级建筑商执照,百万全额保险
●免费估价,高档设计,数十种实木橱柜选择,相同品质比homedepot便宜50%以上
●拆旧,安装到台面一条龙服务

展厅营业时间: 周一到周五 9am-5pm
周六、周日 10am-4pm
仓库营业时间: 周一到周五 8:30am-5pm
其他时间请电话预约

地址:45448 E Severn Way, Ste .100, Sterling, VA 20166

急招! 厨卫橱柜设计师/销售. 待遇优! 571-279-3494 (黄先生)

厂家直销当天取 高档橱柜平民价